



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO Nº 48051.003548/2019-51

1. JUSTIFICATIVA

1.1. A Instrução Normativa n. 07/2019-SAF/DINFRA apresentou critérios de classificação de riscos das unidades regionais da ANM. Dentre as edificações que apresentam riscos, foi constatado que o atual imóvel da ANM em Curitiba-PR está classificado como de risco extremo. Pela falta de recursos para execução de reforma predial, ficou diagnosticada a necessidade de solicitação de mudança de imóvel, o qual cumpra com os pré-requisitos de infraestrutura e segurança da ANM e das normas de engenharia.

1.2. Deve-se ressaltar que para a locação de imóveis deve ser respeitado o Decreto Federal n. 7.689/2012, o qual estabelece que, para locações de imóveis para a União Federal, deve ser respeitado o quantitativo máximo de 09 (nove) metros quadrados por servidor. Neste valor, não estão computadas as áreas para arquivo, de uso comum, e área para banheiros.

1.3. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela ANM, quais sejam, em local de fácil localização e acesso para seus funcionários e visitantes, facilidade com transporte urbano/público, em centro urbano de grande circulação e de proximidade aos órgãos administrativos.

1.4. O imóvel desejado também deverá possuir sistemas de redução de consumo de energia e água, bem como utilização de tecnologias que reduzem o impacto ambiental.

1.5. Diante do exposto, a locação em apreço se justifica pela necessidade de garantir a manutenção das atribuições finalísticas da ANM juntamente com critérios necessários de sustentabilidade presentes na futura sede do imóvel.

2. OBJETO

2.1. Locação de imóvel para instalação da Sede da ANM em Curitiba-PR.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A contratação para locação do imóvel, objeto deste Termo de Referência, tem amparo legal na Lei n.º 8.666/93, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, Decreto n.º 7.689 de 02 de março de 2012 e Instrução Normativa nº01 de 19 de janeiro de 2010, que estabelece os critérios de sustentabilidade nas instalações dos imóveis locados pela Administração Pública.

4. NORMATIVOS APLICADOS

4.1. Este projeto tem como objetivo obedecer as normas aplicáveis aos municípios envolvidos na prestação de serviços e a legislação federal aplicada ao caso em questão, principalmente nos seguintes aspectos:

I - Lei Federal n. 8.666 de 21 de junho de 1993 - Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

II - Lei Federal n. 10.520 de 17 de julho de 2002 - institui, no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns, e dá outras providências;

III - Lei nº 8.245/91 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

IV - Lei Federal n. 13.589, de 04 de janeiro de 2018 - dispõe sobre a manutenção de instalações e equipamentos de sistemas de climatização em ambientes.

V - Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação);

VI - Lei Federal n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 - dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

VII - Decreto Federal n. 99.280, de 06 de junho de 1990 - Promulgação da Convenção de Viena para a Proteção da Camada de Ozônio e do Protocolo de Montreal sobre Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio.

VIII - Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 - Acessibilidade;

IX - Decreto Federal n. 7.689, de 02 de março de 2012 - Estabelece, no âmbito do Poder Executivo federal, limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços e para a realização de gastos com diárias e passagens.

X - Decreto Federal n. 7.983 de 08 de abril de 2013 - estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, e dá outras providências;

XI - Instrução Normativa/MPDG n. 03 de 20 de abril de 2017 - dispõe sobre procedimentos administrativos básicos para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral emitida pelo Ministério de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

XII - Instrução Normativa/MPDG n. 05 de 26 de maio de 2017 - dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e

funcional emitida pelo Ministério de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

- XIII - Instrução Normativa/ANM-SAF n. 06 de 25 de fevereiro de 2019 - Regulamenta o dimensionamento padrão das áreas e os arranjos físicos dos ambientes das unidades da Agência Nacional de Mineração – ANM, emitida pela Superintendência de Administração e Finanças da ANM.
- XIV - Instrução Normativa/ANM-SAF n. 07 de 08 de março de 2019 - Regulamenta os critérios para classificação de risco da infraestrutura predial das unidades da Agência Nacional de Mineração – ANM e define seu plano de prioridades de execução de reformas.
- XV - Instrução Normativa/RFB Nº 1234, DE 11 DE JANEIRO DE 2012. Dispõe sobre a retenção de tributos nos pagamentos efetuados pelos órgãos da administração pública federal direta, autarquias e fundações federais, empresas públicas, sociedades de economia mista e demais pessoas jurídicas que menciona a outras pessoas jurídicas pelo fornecimento de bens e serviços. ;
- XVI - Instrução Normativa 01 de 19 de janeiro de 2010 SLTI/MP Dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências.
- XVII - Instrução Normativa/IBAMA nº 37, de 29 de junho de 2004 - determina o registro no Ibama de pessoas físicas e jurídicas que lidem com substâncias controladas pelo Protocolo de Montreal - Cadastro Técnico Federal.
- XVIII - Portaria GM/Ministério da Saúde nº. 3.523, de 28 de agosto de 1998, que contém medidas básicas referentes aos procedimentos de verificação visual do estado de limpeza, remoção de sujidades por métodos físicos e manutenção do estado de integridade e eficiência dos componentes dos sistemas de climatização.
- XIX - Portaria n. 179, de 22 de Abril de 2019 - Dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços, e dá outras providências.
- XX - Resolução/ANVISA RE nº. 9, de 16 de janeiro de 2003, que trata de padrões referenciais de qualidade de ar interior em ambientes de uso público e coletivo, climatizados artificialmente.
- XXI - Resolução/CONAMA n. 491, de 21 de novembro de 2018 - Dispõe sobre padrões de qualidade do ar.
- XXII - Resolução/CONAMA nº. 229, de 20 de agosto de 1997 - Dispõe sobre a Convenção de Viena para a Proteção da Camada de Ozônio e o Protocolo de Montreal.
- XXIII - Resolução/CONAMA nº. 340, de 25 de setembro de 2003 - Dispõe sobre a utilização de cilindros para envazamento de gases que destroem a Camada de Ozônio, e dá outras providências.
- XXIV - Decisão Normativa/CONFEA n. 42, de 08 de julho de 1992 - Dispõe sobre a fiscalização das atividades de instalação e manutenção de sistemas condicionadores de ar e de refrigeração.
- XXV - NR 17/Ministério da Economia - norma regulamentadora - ergonomia.
- XXVI - NBR-9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
- XXVII - NBR-5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- XXVIII - NBR-5413 - Iluminância de Interiores;
- XXIX - NBR-6880 - Condutores de cobre mole para fios e cabos isolados - Características
- XXX - NBR-7288 - Cabos de potência com isolamento sólido extrudado de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1 kV a 6 kV;
- XXXI - NBR-14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada.
- XXXII - ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10;
- XXXIII - ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;
- XXXIV - ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard;
- XXXV - ANSI/EIA/TIA – 568A; e
- XXXVI - EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pathways and spaces;
- XXXVII - ISO/IEC 11801, IN SLTI nº 04/2013, dispõe sobre o Sistema SICAF;
- XXXVIII - Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Código Civil;
- XXXIX - IN/SRF 306/2003 - no caso de Imobiliária;
- XL - Acórdão nº 950/2007, Plenário do Tribunal de Contas da União;
- XLI - Acórdão n. 1479/2019 Plenário do Tribunal de Contas da União.
- XLII - Toda Legislação abordada na *NOTA TÉCNICA SEI Nº 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF*.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1. Especificações do Imóvel

5.1.1. O imóvel deverá atender as especificações previstas no Termo de Referência e na *NOTA TÉCNICA SEI Nº 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF*, bem como deverá ser observado o seguinte:

5.1.2. Laudo de Avaliação de preço de aluguel de imóvel com o registro do profissional que emitiu o laudo, sendo passível de aceitação Engenheiro com especialização na área ou corretor de imóveis;

- 5.1.3. A edificação deverá ter Projeto de prevenção contra incêndio e pânico, de acordo com a normas do Corpo de Bombeiros Militar;
- 5.1.4. A edificação deverá ter Habite-se.
- 5.1.5. **Localização**
- 5.1.6. Cumprir com todos os pré-requisitos estabelecidos na *NOTA TÉCNICA SEI N° 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF*.
- 5.1.7. Estar em local de fácil acesso aos servidores e visitantes.
- 5.1.8. Ter facilidade no transporte público.
- 5.1.9. Ter acesso fácil de veículos e caminhões de pequeno porte.
- 5.1.10. Não estar sujeito a alagamentos nas vias em torno do edifício.
- 5.1.11. Possuir estacionamento com dimensões de acordo com o Código de Obras e Edificações de Curitiba.
- 5.1.12. O local em boas condições de conservação, de fácil acesso aos usuários (próximos a terminais de ônibus, metrô, restaurantes, etc.), agregando produtividade as atividades, considerando que o servidor realizará suas necessidades rotineiras sem o consumo de grande energia em seus deslocamentos;
- 5.1.12.1. Preferencialmente, o transporte público deve ser eficiente, com linhas disponíveis para a maioria dos bairros e a menos de **400m** do ponto de ônibus;
- 5.1.12.2. Serão avaliados a segurança física dos servidores nos trajetos trabalho-ponto de ônibus mais próximos, sob o ponto de vista de segurança pública da região. Uma vez que não seria razoável interditar o Edifício alegando risco a vida do servidor e expô-lo a riscos ainda maiores;
- 5.1.12.3. A justificativa para que o prédio esteja em localização aceitável para instalação imediata do acesso INFOVIA é condição essencial, uma vez que os contratos, de acesso internet (www), foram firmados com o SERPRO, bem como o acesso aos sistemas estruturantes são via rede WAN (www).
- 5.1.12.4. Atender os requisitos mínimos especificados no Chamamento e na justificativa do presente Termo de Referência.

5.2. **Área útil**

- 5.2.1. Conforme requisitos estabelecidos na *NOTA TÉCNICA SEI N° 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF*;

5.3. **Critérios de Sustentabilidade**

- 5.3.1. Conforme requisitos estabelecidos na *NOTA TÉCNICA SEI N° 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF*;

5.3.2. **Critérios de Acessibilidade**

- 5.3.3. Conforme requisitos estabelecidos na *NOTA TÉCNICA SEI N° 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF* e também observar os seguintes requisitos:

- 5.3.4. Observação da norma ANBT NBR 9050/2015 que trata de normas de acessibilidade.

- 5.3.5. Observação ao DECRETO Nº 5.296, DE 2 DE DEZEMBRO DE 2004.

- 5.3.6. Em especial ao Art. 8º que diz:

“Para os fins de acessibilidade considera-se:

I - acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;

II - barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:

a) barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;

b) barreiras nas edificações: as existentes no entorno e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar; “...

.....

“VI - edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas LOCADORAS de serviços públicos e destinadas ao público em geral;”

(Verificar se a unidade possui algum portador de necessidade especial e adequar o imóvel a sua necessidade. Ex: Piso tátil para cegos.)

6. **DAS ESPECIFICAÇÕES ESTRUTURAIS**

- 6.1. Conforme requisitos estabelecidos na *NOTA TÉCNICA SEI N° 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF*.

7. **DO VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO**

- 7.1. O valor estimado para a contratação foi obtido através da prospecção do mercado imobiliário (doc. SEI n.0626375), por solicitação de proposta comercial, nos autos.

- 7.2. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis para escolha da proposta mais vantajosa.

8. **CRITÉRIOS DA HABILITAÇÃO E PROPOSTA TÉCNICA**

- 8.1. A documentação a ser apresentada relativa à Habilitação para a futura contratação, não sendo exigida na fase do Chamamento Público, será a seguinte:

- 8.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

- 8.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

- 8.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

- 8.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

- 8.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

- 8.1.6. CADIN – no SIAFI;

- 8.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal;
- 8.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual;
- 8.1.9. Escritura do imóvel;
- 8.1.10. Projeto de Prevenção contra Incêndio e Pânico;
- 8.1.11. Planta baixa do imóvel;
- 8.1.12. Habite-se;
- 8.1.13. Laudo do Corpo de Bombeiros Militar;
- 8.2. A documentação a ser apresentada relativa à Proposta Técnica, será a seguinte:
- 8.2.1. Documentação do proprietário ou procuração(se for o caso):
 - I - Pessoa física - RG e CPF;
 - II - Pessoa Jurídica - CNPJ, Contrato Social e suas alterações, RG e CPF dos representantes legais.
 - III - Imobiliária - cópia da procuração ou contrato de administração do imóvel.
- 8.2.2. Área total do imóvel e também a Área útil disponível, discriminada em:
 - I - Área de escritórios/biblioteca/arquivo/reunião e similares;
 - II - Área de Estacionamento/Garagem;
 - III - Área de circulação;
 - IV - Área do Hall entrada;
 - V - Área destinada a sala cofre;
 - VI - Área destinada a Telefonia/Central Telefônica;
 - VII - Área de CFTV;
 - VIII - Área do Auditório.
- 8.3. Especificações do imóvel com apresentação de Memorial Descritivo;
- 8.4. Prazo para execução das adaptações necessárias;
- 8.5. Laudo de avaliação do valor do imóvel emitido por Engenheiro Civil avaliador de imóveis ou corretor de imóveis.
 - a) O laudo previsto no inciso XII do item 8.1.18 deverá ser emitido por profissional que não faça parte do quadro da empresa, e que atue sem conflito de interesses na locação do respectivo imóvel.
- 8.6. Maiores definições serão expostas no Chamamento Público.

9. DA PROPOSTA COMERCIAL

- 9.1. O proponente deverá apresentar, de modo a permitir análise das condições de oferta do mercado imobiliário, proposta contendo:
- 9.2. **Do Preço**
- 9.2.1. Para efeito de identificação do menor preço, serão computados os seguintes valores:
 - a) Valor da locação, acrescido de taxas e IPTU;
 - b) Valor do condomínio, incluso os serviços que fazem parte do condomínio bem como o quantitativo de postos de trabalho envolvidos, apresentando detalhamento dos custos envolvidos, conforme Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, especialmente, Artigos nº 23
- 9.2.2. Preço mensal da locação;
- 9.2.3. Preço Anual da locação;
- 9.2.4. Preço mês de locação por m² de área construída.
- 9.2.5. Poderão fazer parte da proposta, em termos estatísticos, financeiros e percentuais a eficiência do prédio, com referência a água, luz e climatização, se comparados a outros prédios construídos a mais de 30 anos e que ainda não foram reformados e não atendam aos critérios atuais de eficiência.
- 9.2.6. **Aspectos de sustentabilidade:**
- 9.2.7. Conforme requisitos estabelecidos na *NOTA TÉCNICA SEI N° 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF e considerar os seguintes pré-requisitos:*
 - I - utilizar sistema que adotem a redução do consumo de água (torneiras de fechamento automático; ca
 - II - sistemas de iluminação com maior eficiência energética, através de utilização de iluminação com lâmpadas led;
 - III - sistema de climatização com maior eficiência de consumo;
 - IV - utilização de sensores de movimento em áreas de pouco trânsito - corredores ou áreas de uso comum.
- 9.2.8.
- 9.2.9. **Aspecto da Localização do Imóvel;**
- 9.2.9.1. Conforme requisitos estabelecidos na *NOTA TÉCNICA SEI N° 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF.*
- 9.2.9.2. A localização do imóvel é uma das partes mais relevantes do projeto de instalação, considerando que, manter a auto estima dos servidores é condição essencial ao atingimento das metas institucionais.

9.2.9.3. O local em boas condições de conservação, de fácil acesso aos usuários (próximos a terminais de ônibus, metrô, restaurantes, etc.), vem agregar produtividade as atividades, considerando que o servidor realizará suas necessidades rotineiras sem o consumo de grande energia em seus deslocamentos;

9.2.9.4. Preferencialmente, o transporte público deve ser eficiente, com linhas disponíveis para a maioria dos bairros e a menos de **400m** do ponto de ônibus;

9.2.9.5. Serão avaliados a segurança física dos servidores nos trajetos trabalho-ponto de ônibus mais próximos, sob o ponto de vista de segurança pública da região. Uma vez que não seria razoável interditar o Edifício alegando risco a vida do servidor e expô-lo a riscos ainda maiores.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência;

10.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

10.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

10.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

10.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

10.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

10.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

10.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

10.10.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

10.10.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

10.10.6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

10.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

10.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

10.10.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

10.11. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

10.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

10.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

11.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

11.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

11.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

11.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

11.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

11.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

11.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

11.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- 11.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 11.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 11.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 11.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 11.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 11.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 11.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 11.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 11.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 11.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 11.13. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 11.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 11.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 11.16. Realizar a fiscalização do condomínio e apresentar relatório mensal das despesas e suas comprovações;
- 11.17. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

12. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 12.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
- 12.2. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- 12.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
- 12.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

13. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- 13.1. Após a assinatura do contrato locador fornecerá à locatária layouts contendo as seguintes informações:
 - 13.1.1. compartimentação dos ambientes internos da edificação;
 - 13.1.2. disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
 - 13.1.3. alocação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;
 - 13.1.4. localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.
- 13.2. Para as adequações a contratada terá o prazo de até 70 (setenta) dias, contados da data da assinatura do contrato, para disponibilizar o imóvel locado devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.
- 13.3. O atraso na execução do objeto, sem justificativa e prévia comunicação aceita pela LOCATÁRIA, implicará nas sanções previstas neste Termo de Referência e no Termo de Contrato.
- 13.4. Quando, decorrente de fato superveniente, desde que devidamente justificado e aceito pela Administração, poderá ser prorrogado.

14. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 14.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o último dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis.
- 14.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.
- 14.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.
- 14.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 14.5. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

14.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

14.7. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

14.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato.

14.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX)	I = (6/100)	I = 0,00016438
	365	TX = Percentual da taxa anual = 6%

15. DA VIGÊNCIA E EFICÁCIA DO CONTRATO

15.1. Após constatado o atendimento das exigências do Termo de Referência pela locadora e confirmada a adequação da proposta apresentada ao preço de mercado, constatada por meio de avaliação do imóvel, o contrato será assinado com os efeitos financeiros iniciados a partir da entrega do imóvel e mediante habite-se.

15.2. A Locadora, portanto, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido neste Termo de Referência, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências neste documento.

15.3. Para assinatura do contrato, é necessário que a Locadora esteja com os documentos de habilitação exigidos neste Termo de Referência regulares e possua a documentação do imóvel quanto a propriedade e aprovação nos órgãos competentes, demonstrando-se que seja apto à instalação da LOCATÁRIA, nos moldes exigidos neste Documento.

15.4. A proponente assinará contrato com vigência de **36 (trinta e seis) meses** a contar de sua assinatura, podendo ter a sua duração prorrogada por sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, nos termos do estabelecido na Orientação Normativa AGU nº 6, de abril de 2009.

15.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita à Locatária, com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias** da data do término da vigência do contrato sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

15.6. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.234, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da Locadora.

16. DO REAJUSTE

16.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou outro índice que venha substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio Vargas – FGV*, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

16.2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista no contrato.

16.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

16.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

17. DA FISCALIZAÇÃO

17.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada em conformidade com os arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666/93, o art. 6º do Decreto nº 9.507/2018 e a Portaria nº 78/2006-GAB/MS, que “Dispõe sobre os procedimentos a serem adotados no acompanhamento e fiscalização de execução dos contratos firmados no âmbito da ANM”.

17.2. O Fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993.

17.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da Fiscalização deverão ser encaminhadas à Autoridade Competente, em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

17.4. O fiscal deverá atestar a fatura desde que constatada a execução do objeto em conformidade com o estabelecido neste Termo de Referência.

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência, nos termos da Lei;

b) Multa de mora de 0,067% (sessenta e sete milésimos de ponto percentual) do valor mensal da contratação, por dia de atraso e limitados ao trigésimo dia, no caso de descumprimento dos prazos do contrato;

c) Multa compensatória de 2% (dois por cento) do valor total do contrato no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a LOCATÁRIA, pelo prazo de até dois anos;

e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

18.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

18.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do contrato:

18.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

18.2.2. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

18.2.3. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

18.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

18.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

18.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

18.6. Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

18.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

19. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

19.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta dos recursos consignados a **ANM** no Orçamento Geral da União para o exercício de 2019, a cargo da Agência Nacional de Mineração - ANM, com:

Exercício: 2019

Gestão/Unidade: 32396/323112;

PTRES: 137386

NATUREZA DA DESPESA: 339039.10 – Locação de imóveis.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I deste Termo de Referência.

20.2. As informações gerais que balizarão o chamamento público estão apresentadas neste Termo de Referência, no edital de Chamamento Público nº 01/2019, e na Nota Técnica nº 17/2019-DINFRA/SAF.

ANEXOS DESTE TERMO DE REFERÊNCIA

Anexos:	1. <i>NOTA TÉCNICA SEI N° 0630044 - 17/2019-DINFRA/SAF;</i>
	2. Instrumento de medição dos resultados (SEI nº 0612845);
	3. Modelo de proposta (SEI nº 0868832);
	4. Minuta de Contrato (SEI nº 0613077).



Documento assinado eletronicamente por **José Augusto Simões Neto, Especialista em Recursos Minerais (art. 1º da Lei 11.046/2004)**, em 18/12/2019, às 12:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 1º, do art. 6º, do Decreto nº 8.539/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Edmar Nascimento de Oliveira Junior, Chefe de Serviço de Administração**, em 18/12/2019, às 12:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 1º, do art. 6º, do Decreto nº 8.539/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Alberto Dieter, Gerente Regional da Agência Nacional de Mineração**, em 18/12/2019, às 14:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 1º, do art. 6º, do Decreto nº 8.539/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site www.anm.gov.br/autenticidade, informando o código verificador **0781264** e o código CRC **DF0AB0C7**.